REP. 4623

TRIBUNALE DI CAGLIARI

II^ Sezione Civile

Il giudice designato dott. Paolo Corso, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 21.11.2012, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa iscritta al n° **4222** del Ruolo Generale per l'anno **2011**

promossa da

Condominio di Torre delle Stelle, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante *pro tempore,* Diego Arca, con sede in Maracalagonis, Loc. "Torre delle Stelle", elettivamente domiciliato in Cagliari, via Tuveri n. 84, nello studio degli avv.ti Andrea Pubusa e Paolo Pubusa, che lo rappresentano e difendono giusta procura speciale a margine del ricorso introduttivo

Ricorrente

contro

Comune di Maracalagonis, in persona del Sindaco *pro tempore* in carica, Antonella Corona, con sede in Maracalagonis, via Nazionale n. 49, (C.F. 80011730928), elettivamente domiciliato in Cagliari, via Dante n. 77, nello studio dell'avv.to Cesare Rombi, che lo rappresenta e difende giusta procura speciale a margine della comparsa di costituzione

Resistente

e contro

Raimondo Tilocca & C. s.n.c., in persona del legale rappresentante, Raimondo Tilocca, con sede in Burgos, nella via Gramsci n. 3 (C.F. 02256690906), elettivamente

domiciliato in Cagliari, via Sonnino n. 128, nello studio degli avv.ti Paolo Giuseppe Pilia, Franco Pilia e Marco Pilia, che la rappresentano e difendono giusta procura speciale a margine della comparsa di costituzione

Resistente

*****

Con ricorso depositato in data 5.5.2011, il Condominio di Torre delle Stelle conveniva in giudizio il Comune di Maracalagonis e la Raimondo Tilocca & C. s.n.c. al fine di ottenere la reintegrazione nel possesso di alcune aree, site in Località Torre delle Stelle, distinte nel catasto terreni del Comune di Maracalagonis, al foglio 51 mappali n. 1 e 10, e la riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di tutte le opere comportanti la lesione del possesso, oltre all'esecuzione da parte del Comune di Maracalagonis di ogni lavoro necessario ed opportuno.

A fondamento della domanda il ricorrente esponeva di aver realizzato nel parco giochi, in prossimità del chiosco, e precisamente nei mappali contraddistinti ai nn. 1 e 10, due bagni, in virtù dell'autorizzazione comunale n. 22 del 24.6.1988 a seguito di parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia comunale in data 26.5.1988.

Ha soggiunto il Condominio che in data 13.5.2010, era venuto a sapere che il Comune di Maracalagonis, tramite l'impresa Raimondo Tilocca & C. s.n.c., aveva proceduto a forzare la serratura dei bagni e successivamente a recintare l'area circostante al fine di adibirla ad un cantiere per lavori in aree di cui il Comune non aveva né la disponibilità né la titolarità.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 28.9.2011, si è costituito in giudizio il Comune di Maracalagonis, il quale preliminarmente ha eccepito l'intervenuta

decadenza del ricorrente dal potere di proporre la domanda di reintegrazione nel possesso, mentre nel merito ha domandato il rigetto dell'avversa domanda per carenza dell'elemento del possesso esercitato dal Condominio ricorrente sull'area in cui insistono i bagni.

Il Comune ha affermato la sua esclusiva proprietà delle aree in questione poiché oggetto di cessione da parte della lottizzazione Torre delle Stelle e, per l'effetto, ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice adito in quanto, trattandosi di materia attinente all'interpretazione della convenzione di lottizzazione, avrebbe la giurisdizione il giudice amministrativo.

Il Comune ha poi precisato di avere consegnato i lavori all'impresa Tilocca in data 27.1.2010 e che i lavori di recinzione dell'area oggetto dell'intervento, quindi anche dei due bagni, erano avvenuti nell'immediatezza, ovvero nei primi giorni del mese di febbraio dell'anno 2010, con la conseguenza che il ricorso per reintegra nel possesso, depositato dal ricorrente nel mese di maggio 2011, sarebbe stato proposto oltre il termine di decadenza annuale di cui all'art. 1168 c.c.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 28.9.2011, si è costituita in giudizio la Raimondo Tilocca s.n.c., domandando il rigetto dell'avversa domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto ed eccependo la tardività del ricorso per reintegra nel possesso per l'avvenuta decorrenza del termine annuale dall'asserito spoglio.

L'impresa convenuta ha esposto che, in adempimento del contratto d'appalto stipulato con il Comune di Maracalagonis, quest'ultimo aveva provveduto a consegnarle i lavori in data 27.1.2010 e che, a decorrere da detta data, era stata data la materiale disponibilità del cantiere con contestuale realizzazione della recinzione.

Nel merito, l'impresa convenuta ha chiesto, quale mera esecutrice delle opere pubbliche appaltate dal Comune, di essere tenuta indenne dal committente da ogni responsabilità legata ai fatti lamentati dal ricorrente.

La causa, istruita con produzioni documentali ed assunzione di sommarie informazioni, è stata tenuta a riserva all'udienza in epigrafe.

*****

Ragioni di ordine logico impongono di esaminare preliminarmente le eccezioni preliminari sollevate dalle parti resistenti.

E' manifestamente infondata l'eccezione, sollevata dal Comune di Maracalagonis, relativa al difetto di giurisdizione di questo Tribunale.

Deve darsi atto che, avuto riguardo al petitum ed alla causa petendi, l'azione deve essere qualificata come di reintegra nel possesso ai sensi degli artt. 1168 c.c. e 703 c.p.c., cosicché il presente procedimento rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, non avendo ad oggetto la convenzione di lottizzazione richiamata dal Comune bensì una condotta materiale posta in essere dall'impresa incaricata dall'amministrazione comunale.

E' invece fondata l'eccezione, relativa alla tardività dell'azione, sollevata da entrambi i resistenti.

Deve in proposito essere richiamato l'insegnamento costante della Suprema Corte, secondo cui l'esperibilità dell'azione di reintegrazione è soggetta al termine di un anno - decorrente dal sofferto spoglio o, se questo è clandestino, dalla scoperta - che, essendo perentorio, deve essere osservato a pena di decadenza; ne consegue che la tempestività costituisce un presupposto necessario dell'esercizio dell'azione che, se posto in

discussione dal convenuto con l'eccezione di decadenza, deve essere provato dall'attore (Cass. Sez. 2 Sentenza n. 1146 del 27/01/2003 Rv. 559997; Cass. Sez. 2 Sentenza n. 6055 del 03/07/1996 Rv. 498351).

Applicando il principio al caso di specie, deve ritenersi che il Condominio ricorrente non abbia provato il tempestivo esercizio dell'azione, non potendosi attribuire piena attendibilità alle dichiarazioni dei s.i.t. da esso indicati (Loi Salvatore e Borbone Roberto), che hanno dichiarato di essersi recati sul posto nel mese di maggio del 2010 e di avere visto la rete che impediva l'accesso ai bagni. Deve rilevarsi che i sommari informatori hanno mostrato di ricordare (fin troppo bene) un fatto accaduto oltre un anno prima, e che, interrogati sul motivo per cui ricordassero così bene quella data, hanno fatto vago riferimento all'annotazione del fatto nel registro giornaliero, non prodotto in giudizio dal Condominio ricorrente al fine di costituire un riscontro a tali dichiarazioni.

Al contrario i sommari informatori dell'impresa Tilocca (Pinna Giuseppe e Sogus Giampiero), all'udienza del 16.5.2012 hanno riferito di aver preso parte ai lavori eseguiti presso il condominio di Torre delle Stelle fin dal primo giorno, quando si era proceduto al posizionamento dei picchetti ed alla sistemazione della rete diretta a delimitare il cantiere e ciò ha trovato riscontro nel rapporto giornaliero di cantiere, prodotto documentalmente, da cui risulta che, in data 29.1.2010, il personale presente procedeva alla "*chiusura del cantiere con rete rossa*" (doc. all. 5 prodotto dalla Raimondo Tilocca & C. s.n.c.).

In quegli stessi giorni - hanno soggiunto gli stessi s.i.t. di parte resistente - era presente l'amministratore del Condominio sin dal momento dell'apposizione dei picchetti, il quale aveva lamentato che l'area era in possesso del condominio, ed aveva

indicato i punti in cui sarebbe dovuta essere sistemata la recinzione. L'amministratore Arca ancor prima del maggio del 2010, quindi, era venuto a conoscenza dei fatti per cui è causa.

All'udienza del 19.9.2012 anche i s.i.t. del Comune resistente (Cesare Pisu e Mauro Etzi) hanno, in coerenza con tutto il quadro probatorio delineatosi, confermato il periodo temporale di inizio dei lavori e il fatto che l'amministratore del Condominio di Torre delle Stelle fosse consapevole della presenza della recinzione ad inizio dell'anno 2010, in quanto si recava quasi quotidianamente in quei luoghi.

Si tratta di testimoni attendibili, oltre per la mancanza di interesse personale ai fatti per cui è causa, anche per la loro logicità e coerenza con le produzioni documentali, attestanti lo stato dei luoghi nel periodo di gennaio/febbraio 2010 quando i lavori erano iniziati mediante l'apposizione della rete che impediva l'accesso (v. le fotografie allegate, riconosciute dai testi, da cui risulta la presenza della rete da essi indicata).

Pertanto, il ricorso deve ritenersi tardivo - come eccepito dai resistenti - in quanto il ricorrente non ha provato il tempestivo esercizio dell'azione di reintegra nel possesso entro l'anno dal prospettato spoglio.

Tanto premesso, deve ritenersi che il ricorso – quand'anche fosse stato tempestivo – sarebbe stato comunque infondato nel merito.

Il ricorrente non ha infatti provato, come sarebbe stato suo onere, l'effettivo esercizio del possesso sulla porzione di terreno, in cui insistono i bagni oggetto del ricorso, limitandosi a richiamare l'esistenza dell'autorizzazione comunale n. 22 del 24.6.1988, con la quale era stata assentita la realizzazione dei bagni.

Giova rilevare che ai fini della tutela possessoria, colui che agisce in giudizio "*ha l'onere di fornire la prova dell'esercizio di fatto del possesso indipendentemente dal titolo, non potendo detta prova desumersi dal regime legale o convenzionale del diritto reale corrispondente*" (Cass. Civ. Sez. II. 13 marzo 1997 n. 2247).

Dalle dichiarazioni rese dagli informatori dei resistenti è emerso invece in modo coerente lo stato di totale degrado dei servizi igienici, sporchi e con intonaci decadenti, che ne aveva impedito di fatto la loro utilizzabilità poiché non funzionanti a causa delle ostruzioni delle condutture. E' evidente che ciò denota, a discapito dell'inverosimile ricostruzione offerta dal ricorrente, l'insussistenza dell'esercizio del possesso sull'area oggetto di domanda di reintegra.

La domanda di reintegra nel possesso deve pertanto essere rigettata.

Il ricorrente, vista la sua totale soccombenza, deve essere condannato a rifondere ai resistenti le spese di lite, liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

1. rigetta ricorso;

2. condanna il ricorrente a rifondere ai resistenti le spese del giudizio che si liquidano in euro 2.400,00 per ciascuno, oltre IVA e CPA come per legge.

Cagliari, 20.12.2012

Il giudice

dott. Paolo Corso

Depositato in Cancelleria
Cagliari 21 DIC 2012
L'Assistente Giudiziario
Carla Cilloco